

資料2-3、4
滋賀県公共事業評価監視委員会
令和8年3月9日

社会資本総合整備計画

【滋賀県地域住宅等整備計画（第3期）】

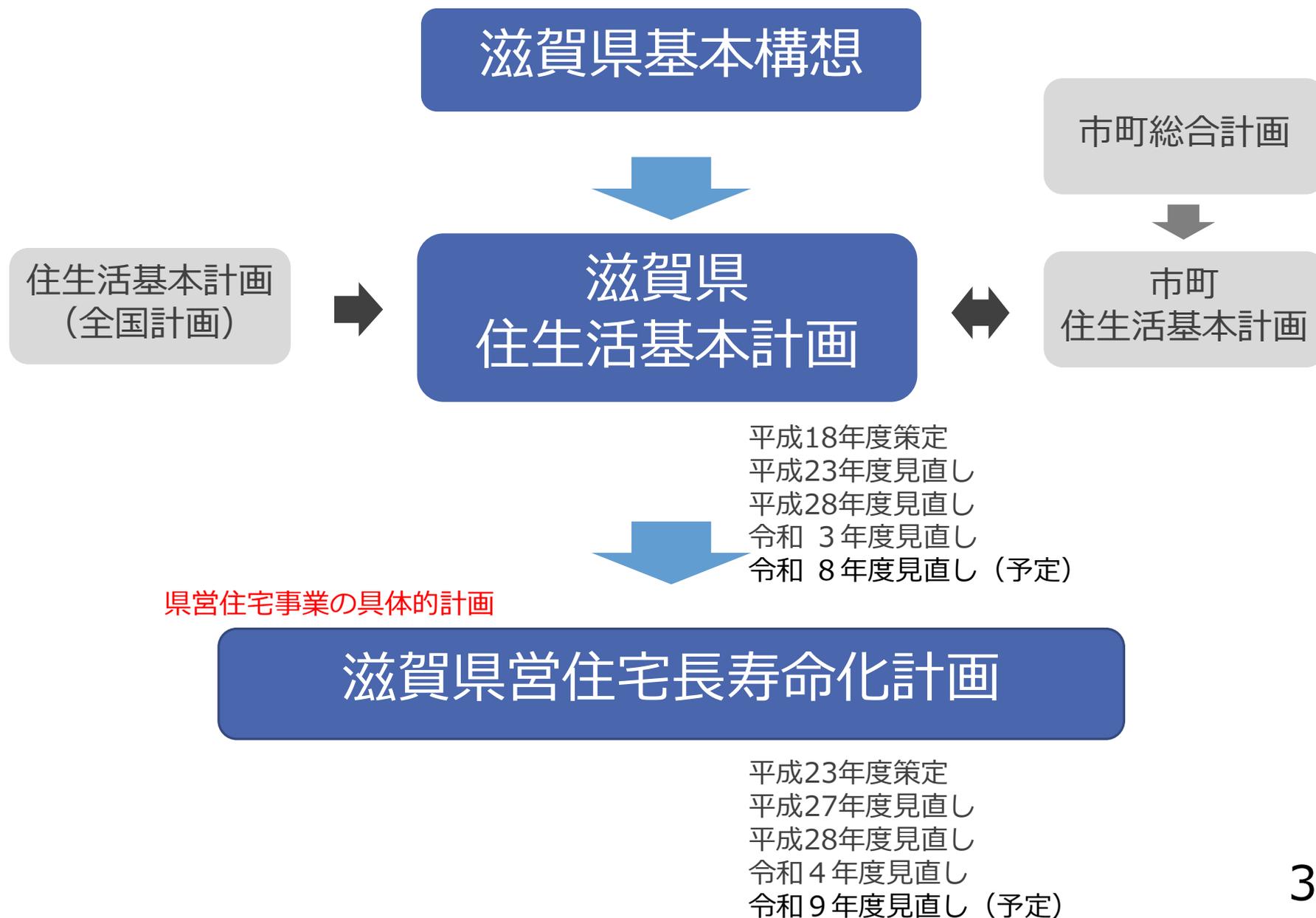
【滋賀県地域住宅等整備計画（重点）】

事後評価について

滋賀県土木交通部住宅課

1. 滋賀県の住宅施策について
2. 社会資本総合整備計画について
3. 整備計画の事後評価
 - (1) 事業の進捗状況・事業効果の発現状況
 - (2) 評価指標の目標値の実現状況
4. 事後評価まとめ・今後の方針（案）

1. 滋賀県の住宅施策について



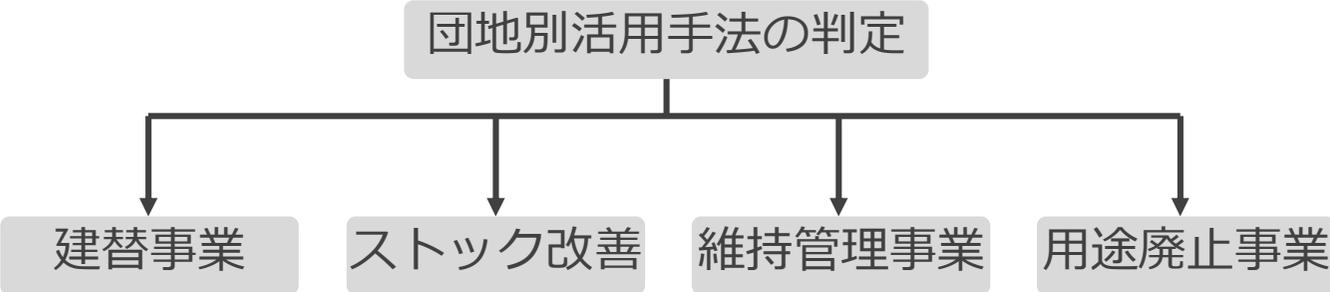
1. 滋賀県の住宅施策について



滋賀県営住宅長寿命化計画

計画期間：令和5年度～令和14年度

- ・ 県営住宅の維持管理・更新等を計画的に進めるため、**予防保全的な観点からの中長期的な修繕や改善の具体的計画。**
- ・ 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」に基づき策定。
- ・ 老朽化、需要量、安全性、土地利用の効率、居住性等の観点で評価し、**団地別・住棟別の活用手法（建替、用途廃止、維持管理、改善）の判定**を実施。
- ・ 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容および、事業実施予定時期を定める。



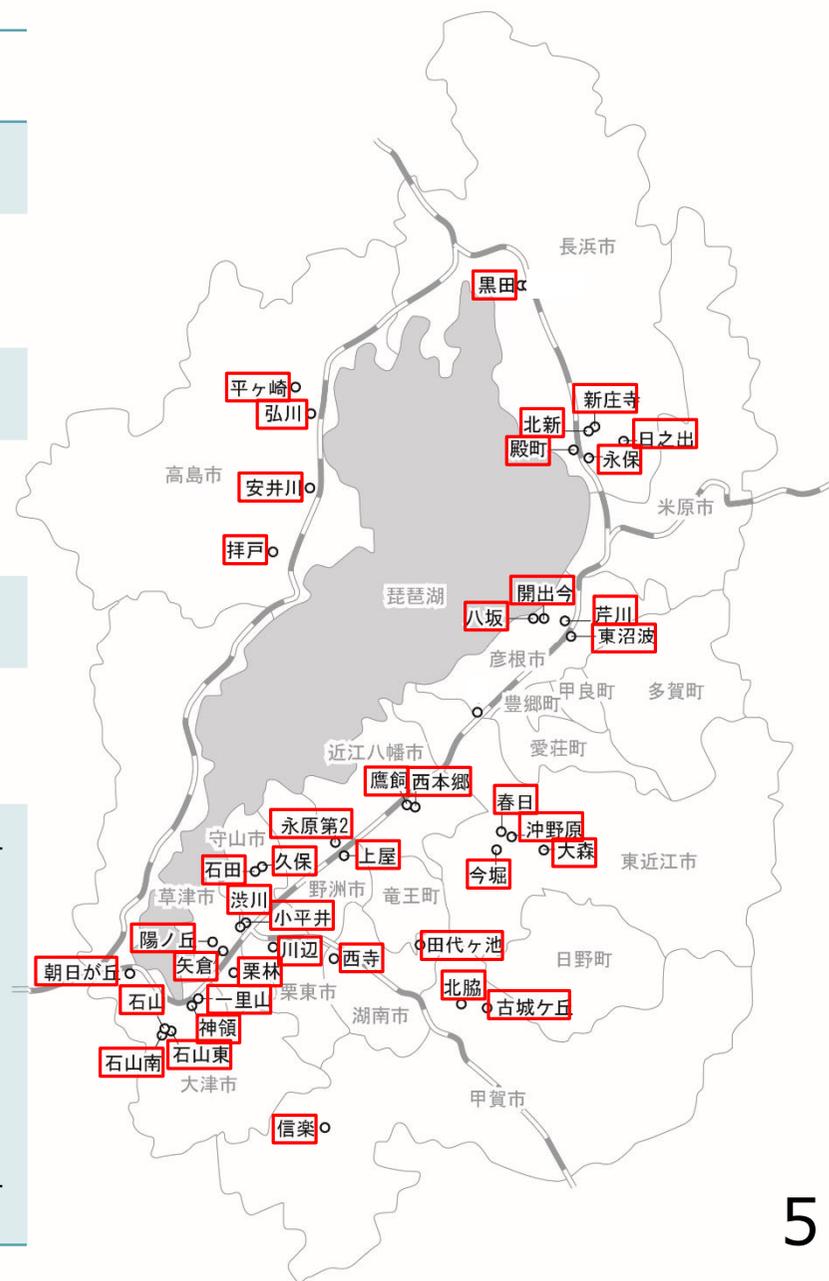
1. 滋賀県の住宅施策について



■ 県営住宅の概要

(令和8年2月1日時点)

団地数	41団地
管理戸数	2,866戸 2,866戸 (令和7年度末予定)
入居戸数	2,088戸
空き戸数	760戸 (うち政策的空き戸数553戸)
管理棟数	156棟
前年度 応募倍率	1.7倍 (年4回定期募集の平均)
入居資格	原則として①～④のすべての要件を満たす方 ①滋賀県内に住所または勤務地を有する ②同居または同居しようとする親族がある ③収入月額が158,000円以下 (裁量階層に該当する方は214,000円以下) ④現在、住宅に困っていることが明らかな方



2. 社会資本総合整備計画について



- | | |
|---------|---------------------------------------|
| ■ 計画の名称 | 滋賀県地域住宅等整備計画（第3期）
滋賀県地域住宅等整備計画（重点） |
|---------|---------------------------------------|

(1) 事業主体 滋賀県

(2) 計画の期間 令和3年度～令和7年度

(3) 計画の目標

- 『安全・安心で快適な住宅・住環境の形成』
- 『誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの再構築』

2. 社会資本総合整備計画について



(4) 計画の成果目標 (定量的指標)

(定量的指標)	当初現況値 【R2年度末】	最終目標値 【R7年度末】
県営住宅のバリアフリー化率	34.8%	42.1%
県営住宅管理戸数における、高齢者等配慮対策済み住戸の割合 (バリアフリー化率) = (H8年度以降建替え戸数 + 住戸改善戸数) / (全管理戸数)		
県営住宅の最低居住面積水準未達率	4.3%	3.5%
県営住宅入居世帯における最低居住面積水準未達の世帯数の割合 (最低居住面積水準未達率) = (最低居住面積水準未達の世帯数) / (全入居世帯数)		
※最低居住面積水準 ・世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 単身世帯 : 25㎡ 2人以上の世帯 : 10㎡ × 世帯人数 + 10㎡ 例) 2人世帯: 30㎡、3人世帯: 40㎡		
滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率	0%	100%
滋賀県営住宅長寿命化計画に基づく事業の実施した割合 (滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率) = (R3～R7年度の期間記載事業の実施数) / (R3～R7年度の計画記載事業数)		

2. 社会資本総合整備計画について【滋賀県地域住宅等整備計画（第3期）】



(5) 主な事業概要

公営住宅等整備事業

■ 県営住宅の建替設計等

本計画団地：西寺団地（湖南）、今堀団地（東近江）
計 2 団地(142戸)

公営住宅等ストック総合改善事業

■ 県営住宅の個別改善等

本計画団地：神領団地（大津）、渋川団地（草津）他
計15団地（46棟）

※個別改善事業・居住性向上・福祉対応・安全性確保・長寿命化・脱炭素社会対応型のいずれかの改善を行う住戸改善、共用部分改善および屋外・外構改善

効果促進事業

■ 県営住宅入居者の移転補助

本計画団地：新庄寺団地（長浜）、日之出団地（長浜）、
西寺団地（湖南）、今堀団地（東近江） 計 4 団地

2. 社会資本総合整備計画について【滋賀県地域住宅等整備計画（重点）】



(5) 主な事業概要

公営住宅等整備事業

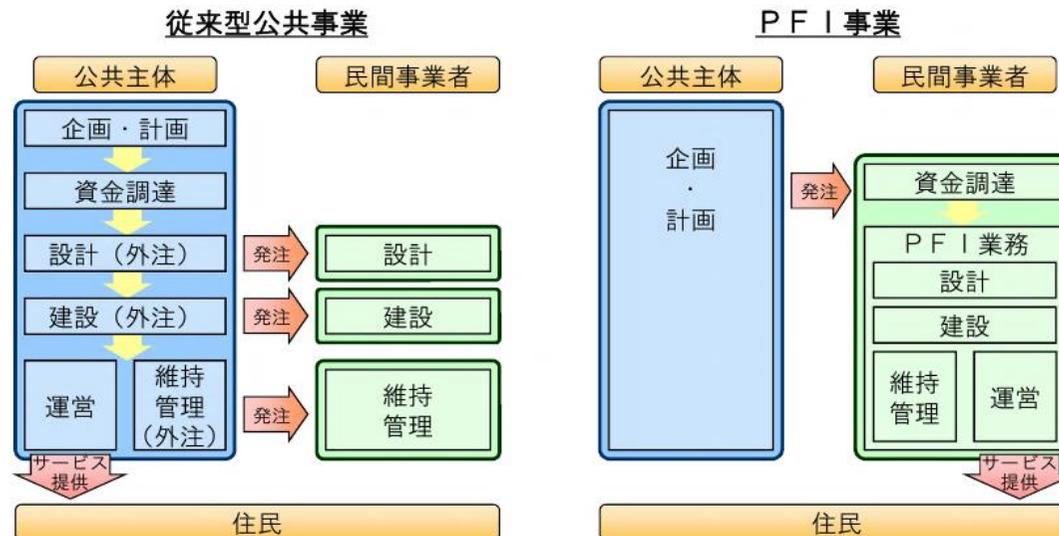
■ PFIによる県営住宅の建替設計等

本計画団地：新庄寺団地（長浜）

1 団地（100戸）

○ PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び 技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法。

■ 従来型公共事業と PFI 事業の違い



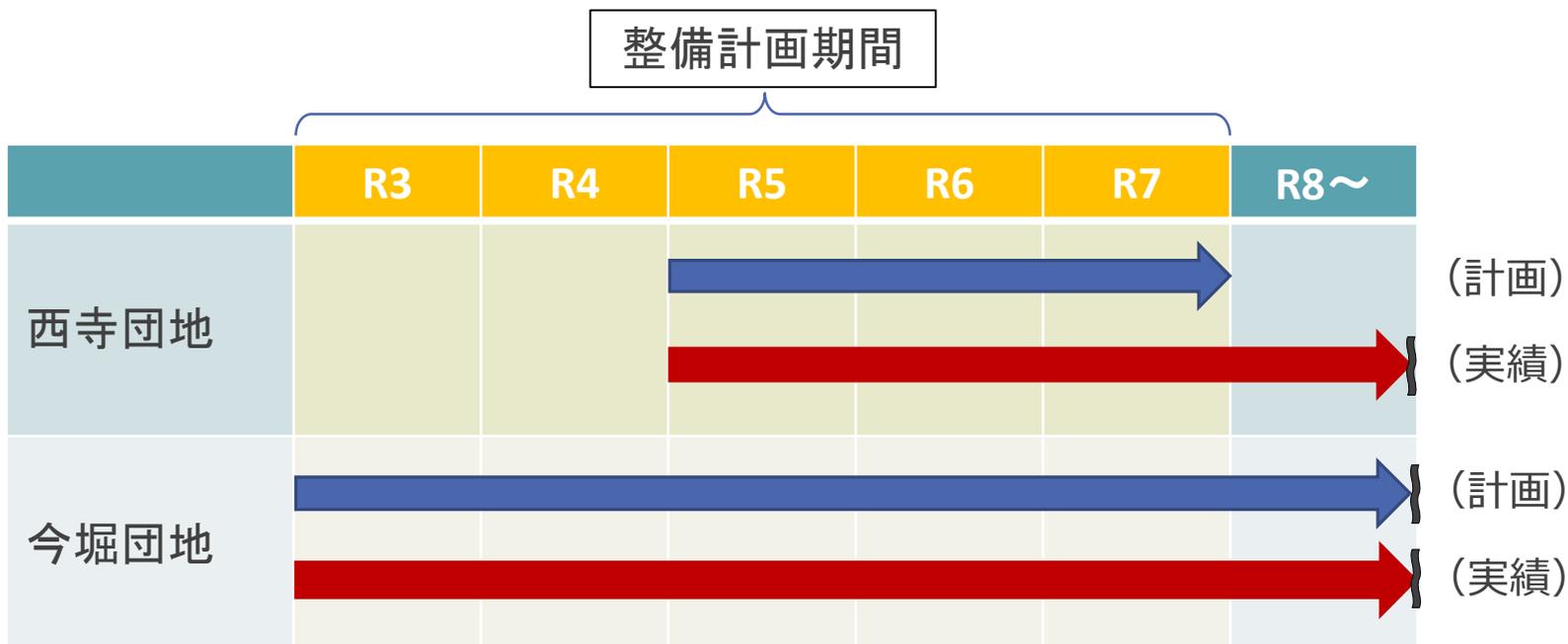
3. 整備計画の事後評価【滋賀県地域住宅等整備計画（第3期）】



(1) 事業の進捗状況・事業効果の発現状況

■ 公営住宅の建替設計等（基幹事業：公営住宅等整備事業）

- ・西寺団地(湖南):実施中(15百万円)
- ・今堀団地(東近江市):実施中(402百万円)



西寺団地 (計画)	(実績)		
34戸 着手	完了: 0戸	→	事業着手: 34戸
今堀団地 (計画)	(実績)		
108戸 着手	完了: 11戸	→	事業着手: 97戸

3. 整備計画の事後評価【滋賀県地域住宅等整備計画（第3期）】



工事例（今堀団地建替事業）



3. 整備計画の事後評価【滋賀県地域住宅等整備計画（第3期）】



工事例（屋上防水（久保団地）・外壁改修（八坂団地））



3. 整備計画の事後評価【滋賀県地域住宅等整備計画（重点）】

■ 公営住宅の建替設計等（基幹事業：公営住宅等整備事業）：1,743百万円



事業完了：64戸



3. 整備計画の事後評価

(2) 事業指標の目標値の実現状況



■ 県営住宅のバリアフリー化率

【定 義】 県営住宅管理戸数における、高齢者等配慮対策済み住戸の割合

【算定式】 (バリアフリー化率) = (H8年度以降建替え戸数 + 住戸改善戸数) / (全管理戸数)

	当初現況値 【R2年度末】	最終目標値 【R7年度末】	実績値（見込） 【R7年度末】
バリアフリー化率	34.8%	42.1%	37.9%
建替 + 住戸改善戸数	1,011戸	—	1,086戸
管理戸数	2,903戸	—	2,866戸

目標未達成

3. 整備計画の事後評価

(2) 事業指標の目標値の実現状況



■ 県営住宅の最低居住面積水準未満率

【定 義】 県営住宅入居世帯における最低居住面積水準未満の世帯数の割合

【算定式】 (最低居住面積水準未満率) = (最低居住面積水準未満の世帯数) / (全入居世帯数)

	当初現況値 【R2年度末】	最終目標値 【R7年度末】	実績値 【R7年度末】
最低居住面積水準未満率	4.3%	3.5%	2.3%
最低居住面積水準世帯数	101戸	—	48戸
全入居世帯数	2,336戸	—	2,093戸

※実績値：R7.11.4時点

目標達成

3. 整備計画の事後評価

(2) 事業指標の目標値の実現状況



■ 滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率

【定 義】 県営住宅長寿命化計画に基づく事業の実施した割合

【算定式】 (滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率)

$$= (\text{R3} \sim \text{R7年度の期間記載事業の実施数}) / (\text{R3} \sim \text{R7年度の計画記載事業数})$$

		当初現況値 【R2年度末】	最終目標値 【R7年度末】	実績値（見込） 【R7年度末】
事業達成率 (事業実施数)		0%	100% (82棟)	88% (72棟)
内 訳	建替事業	0%	100% (36棟)	100% (36棟)
	ストック改善事業	0%	100% (46棟)	78% (36棟)

おおむね目標達成

4. 事後評価まとめ・今後の方針（案）



- 滋賀県では、滋賀県営住宅長寿命化計画に基づき、公営住宅整備事業および公営住宅ストック総合改善事業等を実施し、県営住宅の計画的な整備・ストック改善を進めている。

本計画においては、西寺団地・今堀団地の建替事業や、県内複数の団地で公営住宅ストック総合改善事業等を実施することで公営住宅の整備・ストック改善に努めた。

指標	目標値	実績値 (見込)	達成状況
県営住宅のバリアフリー化率	42.1%	37.9%	目標未達成
県営住宅の最低居住面積水準未満率	3.5%	2.3%	目標達成
滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率	100%	88%	おおむね目標達成

- 第4期計画においても、暮らしの安定に向けた住まいの確保を目指し、滋賀県営住宅長寿命化計画に基づき、県営住宅の整備・ストック改善に引き続き取り組む。